



Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. a ust. §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jako „**ObčZ**“), mezi těmito smluvními stranami (dále také jako „**Smlouva**“):

Obchodní firma: LD – assets, s.r.o.
 se sídlem: Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4
 IČ: 294 47 372
 DIČ: CZ29447372
 zastoupena: Ing. Radkem Mikulou, na základě plné moci
 Mgr. Romanem Švecem, jednatelem
 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 223948
 bankovní spojení: ČSOB, a.s., [redacted]
 telefon + fax: [redacted]
 e-mail: obchod@creamre.cz

- dále jen „pronajímatel“

Subjekt: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
 se sídlem: nám. T. G. Masaryka 5555, 760 01 Zlín
 IČ: 708 83 521
 DIČ: CZ70883521
 zastoupena: prof. Ing. Petrem Sáhou, CSc., rektorem
 za věcné plnění odpovídá: [redacted]
 telefon + fax: [redacted]
 bankovní spojení: [redacted]

- dále jen „nájemce“



Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlín kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 27481, pro okres, obec Zlín a k.ú. Zlín, a to pozemku parc. č. st. 5146, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. Budova se nachází na adrese budova č. 112 v areálu Svit, Zlín.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto Smlouvou prostor sloužící podnikání, nacházející se v nemovitosti specifikované v článku I. Smlouvy, a to:
 - označení prostor sloužících podnikání: viz. plánec
 - umístění prostor sloužících podnikání: 1. NP
 - o celkové výměře: 300 m²

Celková výměra pronajatých prostor sloužících podnikání činí 300 m².

Pronajaté prostory sloužící podnikání jsou vyznačeny na půdorysném plánu, který tvoří přílohu této Smlouvy (dále jako „**Nebytové prostory**“).

3. Nájemce Nebytové prostory do nájmu přijímá.

Článek II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu Nebytových prostor je jejich užívání jako skladovacích prostor (sklad nábytku).
2. Nájemce je oprávněn užívat Nebytové prostory toliko ke sjednanému účelu a současně jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, popř. k účelu určenému v rozhodnutí o schválení změny užívání Nebytových prostor. Ust. § 2304 odst. 2 ObčZ se nepoužije.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájem Nebytových prostor se sjednává na dobu **určitou od 16. 7. 2018 do 30. 6. 2019.**
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv ze stran, tak jak je uvedeno níže.
3. Pronajímatel může nájem Nebytových prostor vypovědět rovněž písemnou výpovědí v 5 denní výpovědní době, která počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci, porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, přičemž porušením povinností zvláště závažným způsobem se zejména rozumí:
 - a) je-li nebo ocitnul-li se nájemce po dobu delší než 14 dní v prodlení s placením nájemného za užívání Nebytových prostor;
 - b) užívá-li nájemce Nebytové prostory v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo v rozporu se Smlouvou;
 - c) provede-li nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební či jiné obdobné úprav Nebytových prostor, jakož i jakékoliv zásahů do podstaty nemovitosti, ve které se Nebytové prostory nacházejí;
 - d) přenechal-li nájemce Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin nebo pro úmyslný přestupek spáchaný na pronajímateli, jeho obchodnímu partnerovi nebo na osobě, která bydlí nebo užívá nemovitost, ve které se Nebytové prostory nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v takové nemovitosti nachází;
 - f) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), hrubě klid nebo pořádek v Nebytových prostorách a/nebo v nemovitosti, kde se Nebytové prostory nacházejí, a to i přes písemné upozornění pronajímatele;
 - g) užívá-li nájemce nebo osoba uvedená v předchozím odstavci Nebytové prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení nebo závažné poškození Nebytových prostor, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele, aby Nebytové prostory řádně užíval, ve které nájemci poskytne přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy; hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě;
 - h) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost vyplývající pro něj z ust. článku V, bod 2, písmeno c);
 - i) poruší – li nájemce jakkoliv kteroukoliv povinnost na úseku požární ochrany vyplývající pro něj z článku VI;
 - j) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.),

zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor.

V souvislosti s výše uvedenými důvody pro výpověď této smlouvy se smluvní strany výslovně dohodly, že vylučují podmínku způsobení značné újmy pronajímateli upravenou v ust. § 2232 ObčZ, pro výpověď této smlouvy pronajímatelem. Smluvní strany dále činí nesporným, že shora uvedený výčet porušení povinností zvlášť závažným způsobem je výčtem demonstrativním a lze tedy tuto smlouvu vypovědět rovněž z důvodů předvídaných zákonem.

4. Nájem Nebytových prostor může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu písemnou výpovědí s uvedením výpovědního důvodu, a to ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci výpověď doručena
 - a) má-li být nemovitá věc, v níž se Nebytové prostory nacházejí, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Nebytových prostor, a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - b) porušuje-li nájemce nebo jiná osoba, která na základě právního nebo jiného vztahu k nájemci Nebytové prostory užívá (např. zaměstnanec, rodinný příslušník, apod.), závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor;
 - c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

5. Obě smluvní strany se dále dohodly na tom, že důvodem k vypovězení této Smlouvy ze strany pronajímatele je rovněž skutečnost, že nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s úhradou jakékoli platby nebo její části vůči společnosti CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 (dále též jako „**CREAM Real Estate, s.r.o.**“), vyplývající ze smlouvy o dodávce medií a poskytování služeb spojených s nájmem Nebytových prostor ze dne *15.7.2014*, na základě které společnost CREAM Real Estate, s.r.o. poskytuje nájemci služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy; v tomto případě je výpovědní lhůta 10-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

6. Nájemce může nájem Nebytových prostor vypovědět písemnou výpovědí ve tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně výpověď doručena a to jen z těchto výpovědních důvodů:
 - a) porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti vyplývajících z nájmu Nebytových prostor, jestliže takové porušování povinností zároveň působí nájemci značnou újmu;
 - b) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu v Nebytových prostorech, kterou není povinen provést nájemce a kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, během jejíhož provádění nemůže nájemce Nebytové prostory po dobu delší než 1 týden vůbec užívat, a pronajímatel dočasně neposkytne nájemci k užívání náhradní prostory;
 - c) zaniknou – li během nájmu Nebytové prostory; zaniknou – li Nebytové prostory z části, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby s tím, že pokud nájemce nesdělí pronajímateli volbu některého z výše uvedených dvou nároků do jednoho týdne od zániku části Nebytových prostor, má se zato, že zvolil slevu z nájemného a právo na výpověď nájmu v takovém případě zaniká; pokud zaniknou Nebytové prostory pouze z menší části, má nájemce pouze právo na slevu z nájemného;
 - d) stanou – li se Nebytové prostory nepoužitelné k užívání k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou vůbec na straně nájemce.

Článek IV. Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává takto:
 - a) Nájemné za užívání veškerých Nebytových prostor, specifikovaných v článku I. této Smlouvy činí 150.000,- Kč za rok + příslušná sazba DPH
 - b) Měsíční nájemné činí 12.500,- Kč + příslušná sazba DPH

Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že budou ve smyslu ustanovení § 56a odst. 3 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, uplatňovat daň z přidané hodnoty dle platné sazby.

- c) Cena nájmu Nebytových prostor činí 500,- Kč/m²/rok + příslušná sazba DPH
2. Sjednané měsíční platby nájemného jsou splatné vždy nejpozději k desátému dni běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, označený v záhlaví této smlouvy, případně na jiný účet pronajímatelem písemně označený. Podkladem pro placení měsíčních plateb nájemného budou faktury vystavené pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že za den uskutečnění zdanitelného plnění u fakturace nájemného bude považován vždy 1. kalendářní den v příslušném kalendářním měsíci.

Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného počínaje rokem následujícím po uzavření této smlouvy, v závislosti na míře inflace v uplynulém kalendářním roce s tím, že nájemné se zvýší o částku odpovídající míře inflace za ten který uplynulý kalendářní rok v období od 1. 1. do 31. 12. příslušného roku stanovené dle oficiálních statistických údajů Českého statistického úřadu, případně orgánu, který by snad v budoucnu Český statistický úřad nahradil.

Při úpravě výše nájemného bude postupováno tak, že pronajímatel sdělí nájemci rozsah zvýšení nájemného pro rok následující po uzavření smlouvy, případně pro další kalendářní roky, vyplývající z míry inflace za předchozí kalendářní rok vždy nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku s tím, že zároveň s tímto sdělením doučtuje nájemci zvýšené nájemné za období od 1.1. do 31.3. a stanoví zvýšené splátky nájemného pro období od 1.4. do 31.12. příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn sdělit nájemci rozsah zvýšení nájemného, doučtovat nájemné za předchozí kalendářní měsíce a stanovit zvýšené splátky pro další kalendářní měsíce toho kterého kalendářního roku i kdykoliv po 31.3. příslušného kalendářního roku, nejpozději však do 31.12. příslušného kalendářního roku.

3. V případě, že by se snad stalo, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce dodávku služeb, je nájemce povinen hradit cenu takových služeb nad rámec nájemného.
4. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného či jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení. Pokud by se snad stalo, že prodloužení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodloužení.
5. Smluvní strany se dohodly pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného, resp. jakékoliv jiné platby podle této Smlouvy, že jakékoliv platby nájemce bez ohledu na

jejich označení, resp. účelové určení, je pronajímatel oprávněn použit na úhradu nároků pronajímatele v následujícím pořadí:

- a) smluvních pokut, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
- b) úroků z prodlení, na které vznikne pronajímateli nárok ke dni realizace platby;
- c) úhradu dlužného nájemného;

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci Nebytové prostory v dohodnutém stavu v souladu čl. II této smlouvy; nájemce v této souvislosti prohlašuje, že Nebytové prostory přenechané do nájmu si důkladně prohlédl, že jejich stav je mu dobře znám, a že tyto prostory jsou způsobilé k užívání ke sjednanému účelu. V případě, že by tomu tak nebylo, bude z jeho strany v souladu s čl. II této smlouvy zajištěna změna užívání nebytových prostor k ujednanému účelu. O předání a převzetí Nebytových prostor bude sepsán samostatný předávací protokol.
- b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, pokud z dalších ustanovení této Smlouvy nevyplývá něco jiného.
- c) předat nájemci nejpozději při podpisu této Smlouvy ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se Nebytové prostory nacházejí (dále jen jako „Průkaz energetické náročnosti“). Nájemce tímto prohlašuje, že mu byl pronajímatelem před uzavřením této Smlouvy předložen a předán Průkaz energetické náročnosti.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat Nebytové prostory jako řádný hospodář výlučně k ujednanému účelu a hradit nájemné za toto užívání, to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této Smlouvy;
- b) provádět drobné opravy a údržbu pronajatých Nebytových prostor, zejména malby, opravy omítek, výměnu vadných zářivkových trubíc, žárovek apod. do výše 15.000,- Kč bez DPH za jednu opravu či údržbu;
- c) nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých Nebytových prostorách v jednom prostoru nebo požárním úseku látky a směsi klasifikované podle zvláštního právního předpisu upravujícího oblast chemických látek¹ jako oxidující, extrémně hořlavé, vysoce hořlavé a hořlavé, nebo látky a směsi, které splňují kritéria tříd a kategorií nebezpečnosti 2.3; 2.6 a 2.7; 2.8 typy A až F; 2.9 až 2.14 a 2.15 typy A až F stanovených v přímo použitelném předpisu Evropské unie², v celkovém množství těchto látek a směsí přesahujícím 1 000 kg v pevném stavu nebo 250 litrů v kapalném stavu; v případě porušení této povinnosti nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý kalendářní den, ve kterém bude tato povinnost nájemcem porušena; tímto ustanovením o smluvní pokutě není dotčen nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody;

¹ Zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon).

² Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1272/2008 ze dne 16. prosince 2008 o klasifikaci, označování a balení látek a směsí, o změně a zrušení směrnic 67/548/EHS a 1999/45/ES a o změně nařízení (ES) č. 1907/2006, v platném znění.

- d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných obdobných úprav Nebytových prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy;
- e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní a jiné činnosti; toto ustanovení platí i ve vztahu ke třetím osobám;
- f) zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly, prohlídky a zkoušky elektrických i jiných vyhrazených zařízení s výjimkou těch, které jsou trvalou součástí budovy;
- g) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot a požární bezpečnosti;
- h) zdržet se užívání Nebytových prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních nebytových prostor v nemovitosti specifikované v článku I. této Smlouvy nebo do užívání okolních nemovitostí;
- i) Nebytové prostory udržovat v čistotě a odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených;
- j) zajistit řádnou péči o pronajaté Nebytové prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením; v případě výskytu závad, poškození nebo potřeby provedení oprav, k nimž je povinen pronajímatel a které je třeba bez prodlení odstranit, je nájemce povinen takovou potřebu pronajímateli ihned oznámit a učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla; jinou závadu, poškození nebo potřebu provedení oprav je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, ujednání o odpovědnosti za škodu v případě porušení této povinnosti se použije obdobně;
- k) ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu Nebytových prostor, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, je nájemce povinen opravu strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Nebytových prostor,
- l) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých Nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- m) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých Nebytových prostorách proti odcizení; nájemce v této souvislosti bere na vědomí, že pronajímatelem je pojištěna pouze nemovitost, v níž se Nebytové prostory nacházejí, přičemž, pokud má nájemce zájem o pojištění svých movitých věcí, které hodlá do Nebytových prostor po dobu trvání nájmu umístit, musí si takové pojištění nájemce smluvně sjednat samostatně;
- n) uhradit náklady na zřízení jakýchkoliv telefonních linek, pokud je bude nájemce využívat;
- o) zajistit, aby zaměstnanci nájemce, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí, respektovali, veškerá bezpečnostní, požárně preventivní a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, včetně pokynů pronajímatele vymežujících pohyb pracovníků v budově a vybavenost potřebnými doklady (průkazy a jiné doklady); v souvislosti s provozem činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím je nájemce povinen zajistit dodržování příslušných předpisů o požární ochraně, včetně souvisejících předpisů vydaných pronajímatelem, tak jak je podrobně vymezeno v článku VI. této Smlouvy;
- p) zajistit vypracování provozního řádu Nebytových prostor, jenž bude v souladu s provozním řádem nemovitosti, v níž se Nebytové prostory nacházejí. Nájemce zcela odpovídá za naplnění tohoto provozního řádu (zejména v oblasti požární ochrany, bezpečnosti práce, apod.). V případě, že nájemce povinnost, vyplývající z tohoto ujednání nesplní nejpozději do 3 měsíců od podpisu této Smlouvy, považuje se to za zvlášť závažný důvod pro vypovězení nájmu podle článku III. odst. 3 této Smlouvy.

- q) zajistit odvoz a likvidaci odpadu z pronajatých Nebytových prostor na vlastní náklady
 - r) umožnit pronajímateli na základě oznámení učiněného v přiměřené době předem kontrolu Nebytových prostor za účelem zjištění, zda nájemce užívá Nebytové prostory v souladu se sjednaným účelem, a zda plní své další povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jakož i z ObčZ, stejně jako za účelem provádění potřebných revizí, údržby a oprav; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li třeba zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
 - s) v době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožnit dalšímu zájemci o nájem přístup k Nebytovým prostorám v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem;
 - t) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat Nebytové prostory pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce nejpozději do dvou pracovních dnů od skončení platnosti této Smlouvy nepředá pronajímateli Nebytové prostory, v souladu s ustanovením tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce Nebytové prostory otevřít, vyklidit, přičemž případné věci, nacházející se v těchto Nebytových prostorách uskladnit ve vhodných komerčních prostorách, rovněž na náklady nájemce. Nájemce podpisem této Smlouvy s tímto postupem výslovně souhlasí.
3. Oznámí – li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu Nebytových prostor, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a neodstraní – li pronajímatel takovou vadu do jednoho měsíce a v případech, kdy to není z technických důvodů možné, v době technicky možné, přičemž nájemce může Nebytové prostory užívat jen se značnými obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelné vynaložených výdajů.
4. Nájemce je též povinen ihned ohlásit pronajímateli změny v registraci k dani z přidané hodnoty. V případě, že tak nájemce neučiní, pronajímatel je oprávněn účtovat mu veškeré škody a ztráty tímto neohlášením způsobené.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat Nebytové prostory, nebo jejich část, do podnájmu či jiného užívacího vztahu třetí osobě.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy (např. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie, odvoz komunálního odpadu, atd.) nebudou nájemci poskytovány pronajímatelem, s výjimkou těch služeb, jejichž poskytování pronajímatelem je výslovně dohodnuto. Smluvní strany se dohodly, že služby související s nájemním vztahem dle této smlouvy budou nájemci ve sjednaném rozsahu a za dohodnutých podmínek poskytovány společností CREAM Real Estate, s.r.o., se sídlem Nuselská 262/34, 140 00 Praha 4, Nusle, IČ: 277 90 380 a to na základě samostatné smlouvy, která bude současně s touto smlouvou uzavřena mezi nájemcem jako odběratelem a společností CREAM Real Estate, s.r.o., jako dodavatelem.

Článek VI.

Dodržování povinností nájemcem na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany.

1. Nebytové prostory se podpisem této smlouvy z pohledu předpisů na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „BOZP“) považují za prostor předaný nájemci.
2. Nájemce prohlašuje, že byl řádně poučen a seznámen s riziky vyskytujícími se v Nebytových prostorech, s umístěním uzávěrů energií a hlavních vypínačů elektrického proudu.
3. Nájemce je povinen:
 - a) zajistit v Nebytových prostorech dodržování všech předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a látkami škodlivými a jedovatými a na úseku BOZP, a to až do doby, kdy prostory vyklidí a protokolárně vrátí zpět pronajímateli;
 - b) zajišťovat v Nebytových prostorech BOZP pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorech zdržují
4. Nájemce plní samostatně na vlastní náklady povinnosti na úseku požární ochrany stanovené zákonem č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Zákon o PO**„) a předpisy vydaných na jeho základě ve všech pronajatých Nebytových prostorech, které užívá k provozování své podnikatelské činnosti blíže definované platným výpisem z obchodního rejstříku. Nájemce z toho důvodu nese odpovědnost za případné porušení Zákona o PO, předpisů vydaných na jeho základě (zejména se jedná o vyhlášku Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**Vyhláška o požární prevenci**“) nebo z jiných předpisů upravujících povinnosti na úseku požární ochrany.
5. Nájemce není odpovědný za plnění těch povinností, za jejichž plnění odpovídá ze Zákona o PO pronajímatel, nebo plnění těch povinností, k jejichž plnění se pronajímatel zavazuje v nájemní smlouvě. V případě pronajímatele se jedná o následující povinnosti:
 - a) provádění kontrol a revizí zařízení pevně spojených s nemovitostí, ve které se nebytové prostory nacházejí – elektroinstalace, hromosvody, komíny, plynová zařízení, zdroje tepla apod.;
 - b) vybavení Nebytových prostor požárně bezpečnostními zařízeními v souladu s ověřenou projektovou dokumentací stavby (netýká se věcných prostředků PO, např. přenosných hasicích přístrojů);
 - c) provádění kontrol a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí;
 - d) označování pracovišť a ostatních míst ve společných a technických prostorech budovy příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany;
 - e) označování míst v budově, na kterých se nacházejí požárně bezpečnostní zařízení.

Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných kontrol a revizí u zařízení uvedených v odstavci 2.

6. Nájemce je zejména povinen:
 - a) začlenit činnost provozovanou v Nebytových prostorech podle požárního nebezpečí dle ust. § 4 odst. 1 Zákona o PO; stejnopis dokumentace o začlenění činností poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli, to platí i při každé změně mající vliv na začlenění činností;
 - b) obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany (v souladu s ust. § 2, odst. 3) a 5) Vyhlášky o požární

- prevenci) se zřetelem na požární nebezpečí provozované činnosti a udržovat je v provozuschopném stavu (zejména obstarat a zabezpečit pro Nebytové prostory přenosné hasicí přístroje, včetně jejich řádného zajištění proti pádu a následně zabezpečení provádění ročních kontrol provozuschopnosti);
- c) vytvářet podmínky pro hašení požáru a pro záchranné práce, zejména udržovat volné příjezdové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku, únikové cesty a volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody, plynu, topení a k produktovodům, k věcným prostředkům požární ochrany a k ručnímu ovládnutí požárně bezpečnostních zařízení;
 - d) dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobků a činností;
 - e) označovat pracoviště a ostatní místa v Nebytových prostorách příslušnými bezpečnostními značkami, příkazy, zákazy a pokyny ve vztahu k požární ochraně, a to včetně míst, na kterých se nachází věcné prostředky požární ochrany; nájemce zabezpečuje také označení směrů úniku v Nebytových prostorách a únikových východů ze strany Nebytových prostor;
 - f) pravidelně kontrolovat prostřednictvím odborně způsobilé osoby, technika požární ochrany nebo preventisty požární ochrany dodržování předpisů o požární ochraně v pronajatých Nebytových prostorách a neprodleně odstraňovat zjištěné závady;
 - g) umožnit orgánu státního požárního dozoru (dále jako „SPD“) provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany, poskytovat mu požadované doklady, dokumentaci a informace vztahující se k zabezpečení požární ochrany v souladu se Zákonem o požární ochraně, ve stanovených lhůtách splnit jím uložená opatření;
 - h) poskytovat bezúplatně orgánu SPD výrobky nebo vzorky nezbytné k provedení požárně technické expertizy ke zjištění příčiny vzniku požáru;
 - i) bezodkladně oznamovat územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku Hasičského záchranného sboru příslušného kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá. Totéž oznámení musí učinit i zástupci pronajímatele;
 - j) respektovat příslušná ustanovení uvedená ve schválené dokumentaci požární ochrany pronajímatele.

7. Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost se zvýšeným požárním nebezpečím nebo s vysokým požárním nebezpečím, je nad rámec povinností uvedených v článku VI. odst. 3 této Smlouvy povinen:

- a) stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany v Nebytových prostorách s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti;
- b) prokazatelným způsobem stanovit a dodržovat podmínky požární bezpečnosti činností provozovaných v Nebytových prostorách, případně technologických postupů a zařízení, nejsou-li podmínky provozování činností a zabezpečování údržby a oprav zařízení stanoveny zvláštním předpisem;
- c) zajišťovat údržbu, kontroly a opravy technických a technologických zařízení způsobem a ve lhůtách stanovených podmínkami požární bezpečnosti nebo výrobcem zařízení;
- d) stanovit z hlediska požární bezpečnosti požadavky na odbornou kvalifikaci osob pověřených obsluhou, kontrolou, údržbou a opravami technických a technologických zařízení, pokud to není stanoveno zvláštními předpisy a zabezpečit provádění prací, které by mohly vést ke vzniku požáru, pouze osobami s příslušnou kvalifikací;
- e) mít k dispozici požárně technické charakteristiky vyráběných, používaných, zpracovávaných nebo skladovaných látek a materiálů potřebné ke stanovení preventivních opatření k ochraně života a zdraví osob a majetku;
- f) v prostorách s nejméně 3 zaměstnanci zřizovat preventivní požární hlídky.

- g) zpracovávat předepsanou dokumentaci požární ochrany, plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a udržovat ji v souladu se skutečným stavem; tato dokumentace požární ochrany musí respektovat podmínky požární bezpečnosti stanovené v dokumentaci požární ochrany pronajímatele, pokud je tato zpracována. V tom případě poskytuje pronajímatel nájemci ty druhy dokumentace požární ochrany, ve kterých jsou dotčeny Nebytové prostory;
- h) zabezpečit pravidelné školení zaměstnanců o požární ochraně a odbornou přípravu zaměstnanců zařazených do preventivních požárních hlídek, jakož i preventistů požární ochrany;

Provozuje-li nájemce v Nebytových prostorách činnost s vysokým požárním nebezpečím je dále povinen prostřednictvím odborně způsobilé osoby zabezpečit posouzení požárního nebezpečí z hlediska ohrožení osob, zvířat a majetku a plnění dalších povinností na úseku požární ochrany. Stejnopis Posouzení požárního nebezpečí schváleného příslušným Hasičským záchranným sborem kraje poskytuje nájemce bezprostředně po schválení pronajímateli.

- 8. Při spalování hořlavých látek na volném prostranství sousedících s nemovitostí, ve kterých se Nebytové prostory nacházejí, musí mít nájemce písemný souhlas zástupce pronajímatele a poté postupuje dle ust. § 5, odst. 2 Zákona o požární ochraně. Má-li nájemce společně s Nebytovými prostorami pronajaty volná prostranství, na kterých se nacházejí porosty, nesmí nájemce porosty vypalovat.
- 9. Při svařování nebo nahřívání živců v tavných nádobách nebo jiných činnostech bezprostředně ohrožujících požární bezpečnost v Nebytových prostorách se dodavatel zavazuje dodržovat ustanovení platných předpisů³, včetně zpracování veškeré dokumentace k této činnosti a zajištění následného dozoru po ukončení těchto prací. Řádné zabezpečení těchto prací je povinen nájemce na požádání doložit zmocněné osobě pronajímatele.
- 10. Osobou zmocněnou pro jednání na úseku požární ochrany za pronajímatele je Ing. Hynek Marák, technik požární ochrany a za nájemce Zmocněná osoba pronajímatele bude o závěrech z dílčích jednání na úseku požární ochrany mezi pronajímatelem a nájemcem informovat příslušného obchodně technického správce budovy v čl. I odst. 1. Smlouvy. Záznamy o všech důležitých skutečnostech týkajících se požární ochrany nájemce (včetně záznamů o dílčích jednáních mezi uvedenými zmocněnými osobami na tomto úseku) budou prováděny do požární knihy vedené nájemcem, případně obdobné dokumentace.
- 11. Nájemce a pronajímatel si poskytují při zdolávání požárů vzájemnou pomoc. Náhrada výdajů se řídí Zákonem o požární ochraně a dalšími platnými předpisy.

Článek VII. Doložka o obligačním statutu

Právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky a v rámci tohoto práva ObčZ.

³ Např. Vyhláška č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živců v tavných nádobách

Článek VIII.
Doložka o příslušnosti soudu

1. Případné spory mezi smluvními stranami vyplývající z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní vzniklé, budou řešeny v první řadě dohodou.
2. Pokud nedojde k dohodě, je k projednání takových sporů podle výslovné dohody smluvních stran příslušný obecný soud žalované smluvní strany.

Článek IX.
Doručování

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této Smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této Smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.
2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
 - a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
 - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání

Článek X.
Úplnost smlouvy

Tato Smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto Smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

Článek XI.
Platnost smlouvy

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v centrálním registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Článek XII.
Všeobecná a závěrečná ustanovení

2. Práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ObčZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy. Podle výslovné dohody smluvních stran se ust. § 2208, § 2210 odst. 3, § 2212, § 2226, § 2227, § 2308 a § 2311 ObčZ nepoužijí.
3. Jakékoliv změny této Smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Praze dne 15. 7. 2018

LD - assets, s.r.o.
 Nuselská 262/34, Nusle
 140 00 Praha 4
 pronajímatel

[Redacted]

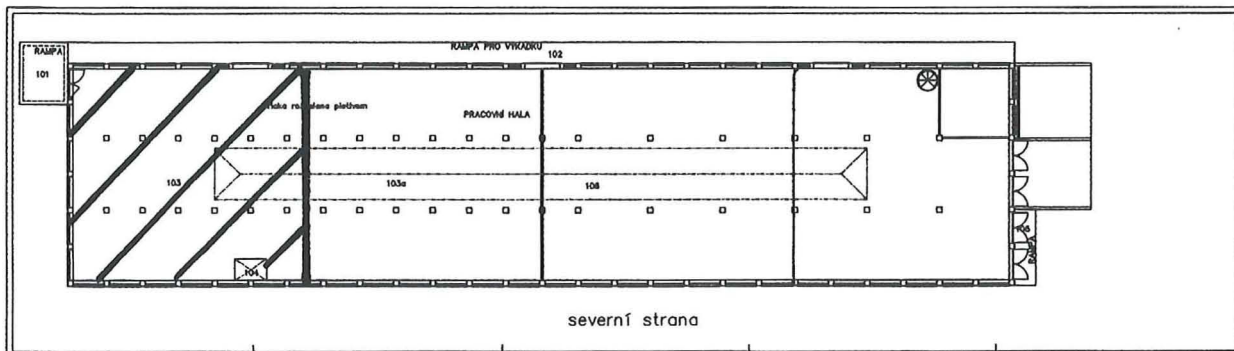


cyf

- příloha:
- kopie plné moci Ing. Mikuly
 - půdorysný plán

Odpovídá	Datum	Podpis
PO/00	16.7.18	<i>[Signature]</i>
RO		<i>[Signature]</i>
Věcně		<i>[Signature]</i>
Správní úřad	16.7.18	<i>[Signature]</i>

112. budova



PLNÁ MOC

LD - assets, s.r.o.

se sídlem:

Nuselská 262/34, Nusle, 140 00 Praha 4

IČ:

294 47 372

zastoupena:

Ing. Martinem Jarolímem, MBA, jednatelem

Mgr. Romanem Švecem, jednatelem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 223948

tímto zmocňuje

Ing. Radka Mikulu,

bytem

ke všem právním jednáním (úkonům) při zastupování zájmů společnosti LD - assets, s.r.o. před státními, správními a soudními orgány České republiky jakož i k zastupování společnosti ve vztahu k třetím osobám, tj. k uzavírání a podepisování veškerých smluv, dokladů a jiných dokumentů.

Zmocněnec je tak ve vztahu k výše uvedeným orgánům státní správy jakož i ve vztahu k třetím osobám oprávněn ke všem právním jednáním a činnostem jednatele ve stejném rozsahu v jakém by je společně vykonávali jednatele společnosti Ing. Martin Jarolím, MBA a Mgr. Roman Švec, a to bez omezení.

Společnost LD - assets, s.r.o. nese plnou odpovědnost podle přijatých závazků a uzavřených smluv zmocněncem na základě této plné moci a také odpovědnost za hodnověrnost informací poskytnutých zmocněncem jménem společnosti.

Tato plná moc je časově omezena od 4.7.2018 do 16.7.2018 a zmocněnec je povinen zmocnění udělené touto plnou mocí vykonávat s péčí řádného hospodáře a v souladu s oprávněnými zájmy zmocnitele.

V Praze dne 18.6.2018

Ing. Martin Jarolím, MBA
jednatel

LD - assets, s.r.o.

Mgr. Roman Švec
jednatel

Tuto plnou moc přijímám

Ing. Radek Mikula